****

**ПРОЕКТ**

**Планировки территории,**

**входящей в состав муниципального образования**

**город Новотроицк и ограниченной с севера ул. Заводской,**

**с юга земельным участком с кадастровым номером 56:42:0308001:616, с востока и запада**

**дорогами местного значения.**

**Общая пояснительная записка.**

**Стадия:** ПЗ

**Заказчик:** А.Н. Стальмаков

**Альбом 1.**

**ГИП Н.В. Чумичкин**

**Г. ОРСК 2017**

**Содержание**

1. Ведомость комплектов чертежей.
2. Основные исходные данные для проектирования.
3. Общая часть:

а) Анализ существующего использования территории;

- зонирование территории;

- показатели современного использования территории.

б) Климатические условия.

в) Основные направления градостроительного развития территории:

- красные линии;

г) Организация улично-дорожной сети и движения транспорта:

- благоустройство территории;

- схемы поперечного сечения.

д) Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятия по гражданской обороне.

4. Проектные предложения по территории.

5. Установленныепредельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

6. Приложения.

**Ведомость комплектов чертежей.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Обозначение | Наименование | Примечание |
| 1-3972.ПЗ | Альбом I. Пояснительная записка |  |
| 1-3972.ПП | Альбом 2. Проект планировки территории. |  |

**Ведомость чертежей комплекта 1-3972.ПП (Альбом 2)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Лист | Наименование | Примечание |
|  | Проект планировки |  |
| 1 | Общие данные. Схема расположения участка в планировочной структуре города. Основные технико-экономические показатели. |  |
| 2 | План в системе города. |  |
| 3 | Схема современного использования территории.  (Опорный план. М 1:500) |  |
| 4 | Схема градостроительного зонирования |  |
| 5 | Схема организации улично-дорожной сети. |  |
| 6 | Схема планировки территории. Основной чертеж. |  |
|  |  |  |

* **Основные исходные данные для проектирования**

Основанием для проектирования является постановление администрации муниципального образования города Новотроицка № 1064-п от 10.07.2017 г. «О подготовке проекта планировки территории, входящей в состав муниципального образования город Новотроицк для строительства гаражных боксов», техническое задание на разработку документации по планировки территории.

Проект планировки территории и проект межевания (в его составе) разработан для застроенной территории ограниченной с севера ул. Заводской, с юга земельным участком с кадастровым номером 56:42:0308001:616, с востока и запада дорогами местного значения.

Данная разработка выполнена в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, строительными нормами и правилами и другими действующими нормативными актами Российской Федерации, в соответствии с утвержденным Генеральным планом муниципального образования город Новотроицк от 25.02.2010 № 3 и Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Новотроицк», утвержденных решением городского Совета депутатов муниципального образования город Новотроицк Оренбургской области третьего созыва от 30.03.2010 № 28. Подготовка документации по планировке территории осуществляется с целью установления «красных линий» обеспечивающих возможность строительства капитального объекта по продаже товаров.

* **Анализ существующего использования территории.**

Рассматриваемая территория расположена в западном планировочном районе города Новотроицка. Площадь рассматриваемой территории составляет 9,0 га.

Проектируемая территория находится в зонах **П2** (зона предприятий III –V класса вредности).

**П.2. ЗОНА ПРЕДПРИЯТИЙ III-V КЛАССОВ ВРЕДНОСТИ**

Зона предприятий III-V классов вредности выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых осуществляется производственная деятельность.

**Основные технико-экономические показатели.**

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Кол-во Га |
| Территория в границах проектирования | 9,0 |
| Площадь участка под строительство гаражных боксов | 3602,0 кв. м |

Рассматриваемая территория имеет сложившиеся границы и сложившуюся застройку.

Проектируемая территория ограничена:

* + с севера ул. Заводской
  + с востока – дорога местного значения
  + с юга – с юга земельным участком с кадастровым номером 56:42:0308001:616
  + с запада – дорога местного значения

Рассматриваемая территория расположена в восточной западной части города, обеспечена транспортными и пешеходными связями. Внешние связи рассматриваемой территории осуществляются по дорогам общегородского, районного и местного значения.

Рельеф участка равнинный. Высота абсолютных отметок составляет около 223,0м. Уклоном рассматриваемой площадки в южном направлении с перепадами абсолютных отметок от 220 до 224м.

В настоящее время на проектируемой территории находятся объекты коммунально-складского значения

**Климат.**

По климатическому районированию территория города Новотроицка относится к району с резко-континентальным климатом, что определяется расположением территории в глубине материка. Основными особенностями климата является холодная и продолжительная зима, теплое лето с частыми грозами и дождями, в отдельные годы – жаркое и засушливое.

По строительной климатологии – к климатическому подрайону III А.

Климатические характеристики:

- зона влажности – сухая;

- расчетная температура наружного воздуха зимы – 31`С;

- нормативная глубина промерзания – 1,67 м;

- нормативная ветровая нагрузка – 1,0 КПА.

Самым холодным месяцем является январь. Продолжительность зимы около 5 месяцев. Снеговой покров достигает 45 см, в среднем на открытом участке 31см.

В среднем за год выпадает 393 мм осадков, из них в теплый период года 250 мм, а холодные 143 мм.

Среднегодовая относительная влажность воздуха составляет 60%.

Сведения о наблюдаемых в районе строительства опасных природных процессах:

- грозы;

- сильные морозы;

- снегопады, превышающие 30 мм за 24 часа;

- град с диаметром частиц более 20 мм;

- гололед с диаметром отложений более 200 мм;

- сильные ветры со скоростью 9 м/с.

* **Основные направления градостроительного развития территории. Красные линии.**

Проект планировки включает в себя основную часть, подлежащую утверждению, и материалы по ее обоснованию.

Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

- красные линии (план и разбивочный чертеж красных линий);

- линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур;

- проектные предложения по урегулированию улично-дорожной сети.

Материалы по обоснованию проекта планировки территории в графической форме содержат:

- схему расположения элемента планировочной структуры, которая включает в себя:

а) границы проектируемой территории;

- зоны различного функционального назначения согласно соответствующей документации территориального планирования;

- основные планировочные и транспортно-коммуникационные связи;

- схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории, которая включает в себя:

а) существующую застройку с характеристикой зданий и сооружений по назначению;

б) границы землевладений и землепользований;

в) улично-дорожную сеть;

г) границы отвода участков под все виды строительства;

д) действующие и проектируемые красные линии, линии регулирования застройки;

- схему организации улично-дорожной сети и схему движения транспорта на соответствующей территории, которые включают в себя:

а) классификацию дорог и улиц;

б) организацию движения транспорта;

- схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории, которая включает в себя:

а) вертикальную планировку территории (существующие и проектные отметки по осям проезжих частей в местах пересечения улиц и проездов и в местах перелома продольного профиля, проектные продольные уклоны).

Проект планировки выполнен в границах установленных красных линиях

***Изменение красных линий проектом не предусматривается***

**Таблица координат красных линий.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | X | |
| 1 | 366531,38 | 3324544,22 |
| 2 | 366658,05 | 3324631,86 |
| 3 | 366617,51 | 3324665,77 |
| 4 | 366584,30 | 3324649,56 |
| 5 | 366463,62 | 3324840,70 |
| 6 | 366463,31 | 3324847,69 |
| 7 | 366519,38 | 3324841,98 |
| 8 | 366594,52 | 3324841,40 |
| 9 | 366682,41 | 3324835,12 |
| 10 | 366719,93 | 3324831,29 |
| 11 | 366897,79 | 3324803,06 |
| 12 | 366898,83 | 3324924,02 |
| 13 | 366718,63 | 3324968,12 |
| 14 | 366669,95 | 3324972,30 |
| 15 | 366392,46 | 3325019,56 |
| 16 | 366352,28 | 3325044,10 |

Проектируемый квартал находится на территории производственной зоны. Размеры, планировочное решение и уличная сеть территории застройки сложившиеся. Главными улицами планировочного решения промышленного района, в котором расположен, в том числе, проектируемый квартал, являются улицы:

1. Существующая улица (ул. Заводская), она является магистральной улицей междугородного значения (связывает г.Орск и г.Новотроицк), с двумя полосами движения (по одной в каждую сторону). Магистральная улица общегородского значения - располагается на направлениях основных пассажиропотоков между городами Орск и Новотроицк; решает задачи сообщения пассажирского, легкового и грузового автомобильного транспорта между жилыми и промышленными районами, а также с другими магистральными улицами, городскими и внешними автомобильными дорогами.

2. Существующие улицы местного значения в производственных, промышленных и коммунально-складских зонах. Основное значение - транспортная связь преимущественно легкового и грузового транспорта в пределах зон (районов), выходы магистральные городские дороги

Ширина в красных линиях соответствует пункту 11.5 (Расчетные параметры улиц и дорог городов табл.8) СП, СНиП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

Расчетная скорость движения – 60 - 90 км/час, ширина полосы движения – 3,5 м. Магистральные улицы регулируемого движения включают транспортно-пешеходные, которые позволяют осуществлять связи в пределах планировочного района.

* **Организация улично-дорожной сети и движения транспорта**

Ширина улиц и дорог определяется расчетом в зависимости от интенсивности движения транспорта и пешеходов, состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов (проезжих частей, технических полос для прокладки подземных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений и др.), с учетом санитарно-гигиенических требований и требований гражданской обороны.

При проектировании магистральной дороги, в особенности с интенсивным движением, предусматриваются мероприятия, обеспечивающие преимущественно безостановочное движение транспорта, предельно ограничиваются количество и протяженность участков с наибольшими продольными уклонами и кривыми малых радиусов. Необходимо проводить мероприятия, исключающие скапливание выхлопных газов автомобилей и обеспечивать их естественное проветривание.

На нерегулируемых перекрестках и примыканиях улиц и дорог, а также пешеходных переходах необходимо предусматривать треугольники видимости. Размеры сторон равнобедренного треугольника для условий "транспорт- транспорт" при скорости движения 40 и 60 км/ч должны быть соответственно не менее, м: 25 и 40. Для условий "пешеход-транспорт" размеры прямоугольного треугольника видимости должны быть при скорости движения транспорта 25 и 40 км/ч соответственно 8 х 40 и 10 х 50 м.

В пределах треугольников видимости не допускается размещение зданий, сооружений, передвижных предметов (киосков, фургонов, реклам, малых архитектурных форм и др.), деревьев и кустарников высотой более 0,5 м.

При проектировании на данной территории проездов и пешеходных путей обеспечивается возможность проезда пожарных машин.

* **Благоустройство территории.**

Проектом предусматривается благоустройство территорий общего пользования.

Озеленение требует небольшой реконструкции в увязке с его функциональным использованием.

Предусмотрены удобные подъезды к проектируемому зданию. Проектом предусматривается благоустройство территорий общего пользования.

Схема вертикальной планировки не требуется, так как территория застроена и благоустроена с учетом существующей обстановки.

* **Инженерные сети**

На проектируемой территории планируется строительство гаражных боксов

При строительстве гаражных боксов необходимо соблюдать охранную зону высоковольтной линии электропередач

В пределах охранных зон инженерных сетей, без письменного согласия владельцев сетей запрещается: осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами и земляные работы, производить посадку деревьев, складировать материалы, жечь костры

* **Противопожарные мероприятия**

Существующие и проектируемые здания на рассматриваемой территории размещены с учетом соблюдения противопожарных разрывов и проездов, рекомендованных СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство», СНиП 21-01-97\* «Пожарная безопасность зданий и сооружений» и с Федеральным законом РФ № 123-ФЗ от 22.07.08г.

Проектом плана дорожных покрытий предусмотрены проезды, обеспечивающие возможность подъезда пожарных машин к любому зданию.

Степень огнестойкости всех зданий должна соответствовать пожарной безопасности.

При выполнении проектов зданий необходимо предусмотреть требования по своевременной и беспрепятственной эвакуации людей при пожаре:

- мероприятия по противодымной защите;

- системы оповещения о пожаре;

-обеспечение пожарной опасности строительных конструкций и отделочных материалов на путях эвакуации, согласно требованиям СНиП.

Наружное пожаротушение осуществляется от пожарных гидрантов на наружной водопроводной сети.

На стадии рабочего проектирования для целей пожаротушения предусмотреть дополнительный источники воды (согласно технических условий).

Пожарное депо находится в зоне обслуживания, на нормативном расстоянии.

* **Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятия по гражданской обороне.**

Проектируемый участок строительства объекта располагается на неподрабатываемой территории вне зоны возможных землетрясений, карстовых образований и горных выработок.

Мероприятия по предотвращению чрезвычайных ситуаций природного и технологического характера должны осуществляться по утвержденному плану штаба ГО и ЧС Оренбургской области.

* **Проектные предложения по межеванию территории**

Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;

- линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

- границы зон действия публичных сервитутов.

По проекту межевания на проектируемой территории выделен участок:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Название** | Площадь отведенная кв.м | Площадь проектная | Примечание |
| 1 | Участок для строительства гаражных боксов | - | 3602,0 га |  |

**Координаты земельного участка, предназначенного для строительства гаражных боксов**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| № | Х | Y |
| 1 | 366717.60 | 3324893.14 |
| 2 | 366677.55 | 3324888.66 |
| 3 | 366669.95 | 3324972.30 |
| 4 | 366718.63 | 3324968.12 |
| 5 | 366722.71 | 3324967.13 |
| 6 | 366725.81 | 3324936.14 |
| 7 | 366713.33 | 3324935.18 |

В настоящее время земельный участок, предназначенный для строительства гаражных боксов поставлен на Государственный кадастровый учет

1. **Установленные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

**П.2. ЗОНА ПРЕДПРИЯТИЙ III-V КЛАССОВ ВРЕДНОСТИ**

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

1. Коэффициент застройки территории - не более 60% от площади участка.

2. Площадь озеленения земельных участков – не менее 20% территории. Площадь озеленения СЗЗ предприятия - 60%.

3. Площадь территории для хранения автотранспортных средств – не менее 10% территории.

4. Высота зданий: для основных строений количество наземных этажей – до 5.

5. Минимальные отступы от границ земельных участков не менее 3м.

6. Минимальный размер земельного участка и (или) максимальный размер земельного участка принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии с СП 18.13330 с учетом санитарно-гигиенических и противопожарных требований к их размещению Коэффициент плотности застройки - 2,4.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Размещение объектов предусмотренных документами территориального планирования федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов).

**Приложения**

**Исходная документация:**

- Постановление администрации муниципального образования город Новотроицк № 1064 -п от 10.07.2017 г. «О подготовке проекта планировки территории»;

- Техническое задание на разработку проекта планировки территории, входящей в состав муниципального образования город Новотроицк и ограниченной и ограниченной с севера ул. Заводской, с юга земельным участком с кадастровым номером 56:42:0308001:616,

с востока и запада дорогами местного значения для строительства гаражных боксов